

## MIETPREISANPASSUNGEN IN GEWERBLICHEN MIETVERTRÄGEN

### Liebe Leserinnen und Leser,

lag die Inflation im Dezember 2019 noch bei 1,5 % ist sie im Mai 2021 auf 2,5 % gestiegen und im Dezember 2021 sogar auf 5,3 % (Februar 2022: 5,1 %), was die höchste Steigerung der Verbraucherpreise seit fast 30 Jahren darstellt.

Für Vermieter schlägt sich die aktuelle Preiserhöhung insbesondere in gestiegenen Bau- und Materialpreisen nieder. Andererseits gab es in der Vergangenheit auch Zeiten der Deflation. Daher kann es einen großen Mehrwert für Mieter als auch Vermieter darstellen, wenn beide Parteien für das Thema „Mietan-

passung“ sensibilisiert sind. In unserer 34. Ausgabe des insight möchten wir Ihnen einige Möglichkeiten der Mietanpassung auf Inflationsveränderungen näherbringen.

Wir wünschen Ihnen wieder viel Spaß beim Lesen.

### Mit den besten Grüßen

Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



## Mietpreisanpassungen in gewerblichen Mietverträgen

Sowohl im privaten als auch im gewerblichen Mietrecht werden sog. Wertsicherungsklauseln in den Mietverträgen vereinbart. Der Name verrät, worum es sich hierbei im Kern handelt: Der reale Wert der Mieterträge soll entsprechend der Preisveränderung der Güter im sogenannten Warenkorb,

welcher den typischen Verbrauch eines privaten Haushalts in einem bestimmten Zeitraum darstellt, angepasst werden. Die Verteuerung des Warenkorbs mit seinen etwa 650 Gütern innerhalb einer bestimmten Zeit (in der Regel ein Jahr) nennt man Inflationsrate. Im Gegensatz zu (privaten) Wohnraummiet-

verträgen, die in der Regel unbefristet abgeschlossen werden, sind in Gewerbemietverträgen meist Laufzeiten von 5, 10 oder mehr Jahren üblich. Bei solch langen Vertragslaufzeiten hat die Inflation eine nicht unwesentliche Auswirkung auf die sogenannte Kaufkraft der vereinbarten Miete.

## Festmiete, Änderungskündigung und Vereinbarung einer Staffelmiete

In seltenen Fällen sieht man (Alt-)Mietverträge, in denen eine „Festmiete“ über die gesamte Vertragslaufzeit vereinbart wurde. Was vor allen Dingen nach einem Wunschscenario für Mieter klingt, kann sich aber über einen langen Zeitraum gesehen insb. in älteren Bestandsgebäuden für die Vermieter als nachteilig herausstellen, da die Mieteinnahmen gegen stei-

gende Dienstleistungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten laufen. Um die Miete anpassen zu können, besteht in manchen Fällen für den Vermieter die Möglichkeit eine sog. „Änderungskündigung“ vorzunehmen. Hierbei wird die Kündigung in Verbindung mit einem Angebot ausgesprochen, einen neuen Mietvertrag auf höherem Mietniveau mit dem Mie-

ter abzuschließen, sofern das Mietverhältnis überhaupt kündbar ist. Eine weitere Methode ist die Festlegung einer „Staffelmiete“. Bei dieser wird im Vorfeld festgelegt, in welchem Umfang sich die Miete zu einem bestimmten Zeitpunkt erhöht. Diese Erhöhung kann als fester Betrag oder durch Angabe von Prozentsätzen im Mietvertrag vereinbart werden.

# Vereinbarung einer (automatischen) Wertsicherungsklausel

Am häufigsten kommt die „Wertsicherungsklausel“ zur Anwendung. Diese Methode der Mietanpassung hat den Vorteil, dass sie durch Bezugnahme auf den Verbraucherpreisindex (VPI) für beide Parteien sehr transparent ist und den Kaufpreisverlust der Miete ausgleicht. Der VPI wird monatlich vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden ermittelt, ist auf deren Homepage einsehbar und kann sowohl steigen als auch sinken.

Nach dem Preisklauselgesetz (PrKG) gilt hierbei zu beachten, dass bei der transparenten

Mietzinsbestimmung auf Basis der Veränderung des VPI eine Vertragsbindung für den Vermieter von mindestens 10 Jahren erforderlich ist. Durchaus gängig sind hierbei neben der Vereinbarung einer Festlaufzeit von 10 Jahren Konstellationen mit Vertragslaufzeiten von bspw. 5 oder 7 Jahren zzgl. einer oder mehreren Verlängerungsoption(en). Alternativ gibt es die Option, ein Sonderkündigungsrecht mit entsprechender Pönale („Break-Option“) für den Mieter zu vereinbaren, wobei der Vermieter aufgrund der Festlaufzeit mehr Spielraum für Investitionen hat.



# Vereinbarung eines Leistungsvorbehalts & Ausnahmefälle bei langen Mietverträgen

Häufiger Verhandlungspunkt ist, dass Mieter nicht direkt nach Ablauf des 1. Mietjahres eine Mieterhöhung möchten, sondern bspw. nach dem vollendeten 2. oder 3. Mietjahr. Hier spricht man vom sog. „Leistungsvorbehalt“.

Bei Mietverträgen mit sehr langen Laufzeiten (10,20 oder bis zu 30 Jahre), steht der Vermieter vor der Frage, ob eine Indexie-

rung nach VPI oder eine Staffelung tatsächlich dem zukünftigen Miet- und Marktwert entspricht.

Hier empfiehlt sich die Vereinbarung einer Gutachter- oder Schiedsklausel für den Fall, dass eine einvernehmliche Neufestsetzung der Miete scheitert. Diese Klausel sollte Regelungen zur Tragung der Gutachterkosten und zur Auswahl des Gutachters enthalten.

**Autor:**

*Georg Müller*



## Fazit:

In diesem insiGht wird deutlich, dass es vielfältige Gestaltungs- und Verhandlungsmöglichkeiten für einen relativ kleinen Ausschnitt aus einem umfangreichen Gesamtmietvertrag gibt. Wir empfehlen Ihnen daher stets die Beratung und Begleitung durch spezialisierte (Gewerbe-) Mietrechtsanwälte – idealerweise immer vor und nicht nach Mietvertragsunterzeichnung.

Zudem helfen Ihnen erfahrene Immobilienberater wie wir bei blackolive dabei, alle wirtschaftlichen Parameter ausgewogen und nachhaltig mit Ihrem zukünftigen Vermieter zu verhandeln, damit für beide Seiten beste Resultate erzielt werden. Wir kennen uns aus. Das Wort „Vertrag“ rührt schließlich aus dem Wort „vertragen“. Sprechen Sie uns gerne an!

# blackolive

blackolive advisors GmbH ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle drei Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters.

blackolive advisors gmbh  
fon +49 69 9074487-0  
fax +49 69 9074487-10  
info@blackolive.de  
www.blackolive.de

